

Quartierplan Fürhörnli (Chur)

Änderung 2021

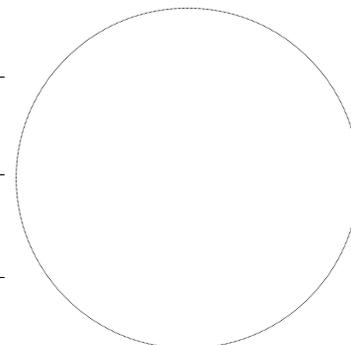
V1 Quartierplanvorschriften (QPV)

Öffentliche Auflage vom: bis

Vom Stadtrat erlassen am: _____

Der Stadtpräsident: _____

Der Stadtschreiber: _____



Vertreter Eigentümer Grundstück Nr. 2762

VERIT Immobilien AG
Stockwerkeigentum Fürhörnli
Harbertstrasse 10
7000 Chur

Chur,

.....

Eigentümerin Grundstück Nr. 6771

Ursula Gredig
Sattelweg 5
7000 Chur

Chur,

.....

Impressum

Auftraggeber

Stadt Chur, Hochbaudienste und Stadtentwicklung
Stadthaus/Masanserstrasse 2, CH-7001 Chur

Baugesellschaft Fühörnli
c/o Ritter Schumacher AG, Ottostrasse 4, 7000 Chur

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

24. August 2011 / 28. Juni 2013 / 2. August 2013 / 20. Januar 2021

Bearbeitungsstand

20. Januar 2021

Inhalt

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Quartierplangebiet	1
Art. 2	Zweck des Quartierplanes	1
Art. 3	Bestandteile des Quartierplanes	1
Art. 4	Verbindlichkeit	2
II.	Gestaltung	2
Art. 5	Richtprojekt / Vorprojekt	2
Art. 6	Energiekonzept / Materialisierung	2
Art. 7	Nutzung	2
Art. 8	Ausnützung (AZ), AZ-Bonus	2
Art. 9	Baufeld Hochbauten, Hauptorientierung, Baugestaltungslinie Hochbauten	3
Art. 10	Baufeld Balkone	3
Art. 11	Baulinie Attika	3
Art. 12	Gebäudeabstände	3
Art. 13	Umgebungsgestaltung	3
III.	Erschliessung	4
Art. 14	Verkehrsanlage	4
Art. 15	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	4
Art. 16	Anschluss an das Versorgungsnetz	5
Art. 17	Versorgungsanlagen	5
Art. 18	Meteorwasser	5
Art. 19	Eigentum an Versorgungsanlagen	5
Art. 20	Durchleitungsrechte	5
Art. 21	Abfallentsorgung	6
IV.	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen	6
Art. 22	Private Anlagen	6
V.	Finanzierung	6
Art. 23	Erschliessungsstrasse	6
Art. 24	Öffentliche Versorgungsanlagen	6
Art. 25	Private Versorgungsanlagen	7
Art. 26	Private Erschliessungsanlagen	7
Art. 27	Kostenverteiler	7
Art. 28	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	7

VI. Schlussbestimmungen	7
Art. 29 Planungskosten	7
Art. 30 Anmerkung / Eintrag im Grundbuch	8
Art. 31 Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes	8

Die Vorschriften des Quartierplans Fühörnli vom 2. August 2013 werden gestützt auf Art. 88 des Baugesetzes der Stadt Chur und Art. 51 ff KRG des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) wie folgt geändert:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

Der Quartierplan Fühörnli erstreckt sich über die Parzellen Nrn. 2762T (teilweise) und 6771T (teilweise) des Grundbuches der Stadt Chur.

Parz. Nr.	Grundeigentümer
2762T	Baugesellschaft Fühörnli
6771T	Ursula Gredig

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan 1:500 ersichtlich.

Art. 2

Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt die harmonische und massstäbliche Bebauung, die Schaffung von wertvollen Freiräumen/Aussenräumen sowie die Erschliessung des Quartierplangebietes. Er regelt zudem die Kostenverteilung.

Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes

Der Quartierplan umfasst die folgenden rechtsverbindlichen Bestandteile:

- V1 Quartierplanvorschriften, Änderung 2021, 20.01.2021
- V2 Bestandesplan 1:500, 28.06.2013 und V2 Bestandesplan 1:500, Änderung 2021, 20.01.2021
- V3 Gestaltungsplan / Umgebungsplan 1:500, 28.06.2013 und V3 Gestaltungsplan / Umgebungsplan 1:500, Änderung 2021, 20.01.2021
- V4 Erschliessungsplan 1:500, 28.06.2013 und V4 Erschliessungsplan 1:500, Änderung 2021, 20.01.2021
- V5 Profilierung 1:500, 24.10.2011, die Profilierung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auflage.

Informative Unterlagen:

- R1 Richtprojekt Umgebungsgestaltung, 19.05.2011/ 05.09.2011
- R2 Richtprojekt Häuser 1, 2, 3 und 4, Grundrisse, Schnitte, Impressionen, Fassaden, 24.10.2011
- R3 Grundbuchauszug, 28.01.2011
- R4 Erläuterungen Konzept / Bezug zu Testplanung Rückenbrecher, 24.10.2011

- R5 Modell 1:500 (Arbeitsmodell)
- R6 Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 28.06.2013

Art. 4

Verbindlichkeit

Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplan-gebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.

Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Richtlinien der Stadt zu genügen.

Die Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben zudem den einschlägigen Bestimmungen der Feuerpolizeigesetzgebung zu genügen.

Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Gestaltung

Richtprojekt / Vorprojekt

Art. 5

Die Richtprojekte R1 Umgebungsgestaltung sowie R2 Häuser 1, 2, 3 und 4, Grundrisse, Schnitte, Impressionen, Fassaden sind richtungsweisend.

Art. 6

Energiekonzept / Materialisierung

Die Überbauung wird in einem optimierten, Co2- neutralen Minergie- Standard ausgeführt.

Die vier Mehrfamilienhäuser werden dabei in Massivbauweise mit einem muralen äusseren Erscheinungsbild realisiert.

Die Dachflächen werden begrünt, soweit sie nicht als Terrassen oder für die Anordnung von Sonnenenergieanlagen genutzt werden.

Sonnenenergieanlagen sind flächenbündig mit dem Dachrand oder flächig in die Fassaden zu integrieren.

Art. 7

Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans.

Art. 8

Ausnützung (AZ), AZ-Bonus

Die gemäss Baugesetz Art. 9 zulässige Erhöhung der Nutzung bis maximal 20% wird im Umfang von 12.06% gewährt.

Die Berechnung der Ausnützung:

Beizugsfläche Parz. 2762 (W2)	AZ + Bonus	max. GF
4'774 m ²	0.4 + 0.04826 = 0.44826	2'140 m ²

Ausnutzungsverteilung:

Bauten	max. GF
Haus 1	535 m ²
Haus 2	535 m ²
Haus 3	535 m ²
Haus 4	535 m ²
Total:	2140 m²

Eine Nutzungsverschiebung zwischen einzelnen Häusern ist bis max. 50 m² GF zulässig.

Art. 9

Neue Gebäude sind innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder zu erstellen.

Pro Baufeld sind mindestens 50% der Wohnungen mit einer Hauptorientierung nach Westen zu realisieren.

Die im Gestaltungsplan rot ausgezogenen Baugestaltungslinien bezeichnen die Linien, an welche Hochbauten (Neubauten) gestellt werden müssen. Eine Zurücksetzung der Bauten ist nicht zulässig.

Ausserhalb dieser Baufelder dürfen nur Anlagen und eingeschossige Nebenbauten erstellt werden, wie z. B. Gartenhäuschen etc. Solche Nebenbauten dürfen eine Grundfläche von 15 m², eine Gebäudehöhe von maximal 3.50 m nicht überschreiten. Es dürfen maximal 4 derartige Nebenbauten auf dem Areal realisiert werden.

Art. 10

Innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder Balkone dürfen auskragende Balkone erstellt werden.

Art. 11

Das Attikageschoss darf bis an die im Gestaltungsplan festgelegte Baulinie Attikageschoss erstellt werden.

Art. 12

Die Gebäudeabstände zu benachbarten Bauten innerhalb des QP-Gebietes werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.

Art. 13

Die Umgebungsgestaltung beinhaltet folgende Teilbereiche:

Baufeld Hochbauten,
Hauptorientierung, Baugestaltungslinie Hochbauten

Baufeld Balkone

Baulinie Attika

Gebäudeabstände

Umgebungsgestaltung

- allgemein genutzte Bereiche (Zufahrtsflächen, Grünflächen, Fusswegflächen, Spielflächen)
- privat genutzte Bereiche (Vorplatz Wohnung).

Die Lage und die Abmessungen dieser Teilbereiche sind im Gestaltungsplan definiert.

Die allgemein genutzten Umgebungsbereiche (Zufahrtsflächen, Grünflächen, Fusswegflächen, Spielflächen) sind nach einem stimmigen Gesamtkonzept bezüglich Bepflanzung, Beleuchtung, Möblierung etc. zu gestalten.

Die Zufahrtsflächen dienen der Zufahrt zur UP und für die Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen.

Die Grünflächen, die Fusswegflächen sowie die Spielflächen sind für alle Bewohner zugänglich.

Der Vorplatz Wohnung wird jeweils den angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugewiesen.

Entlang der östlichen Grenze zu Parzelle Nr. 6771 wird der bestehende, öffentliche Fussweg gemäss GEP verbreitert und teilweise auf Parzelle Nr. 6771 neu erstellt. Die Erstellungskosten für einen einfachen Ausbau gehen zu Lasten der Parzelle Nr. 2762.

Entlang der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 2762 zu den Parzellen Nr. 481 und 493 ist für einen allfälligen Fuss- und Radweg, welcher sich aus einer später folgenden Arealplanung im süd- und westlich angrenzenden Gebiet ergeben könnte, eine Teilfläche des Grundstückes freizuhalten.

III. Erschliessung

1. Verkehr

Art. 14

Verkehrsanlage

Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.

Die öffentliche Erschliessung ist zur Zeit noch nicht realisiert. Eine verbindliche Regelung zwischen der Stadt und der Baugesellschaft über Art und Zeitpunkt der Realisierung sowie über eine allfällige Baulandumlegung wird bis zur Erteilung der Baubewilligung getroffen.

Art. 15

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die für Bauvorhaben im Quartierplangebiet notwendige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Anordnung erfolgt in einer unterirdischen Parkierungsanlage (Baufeld unterirdische Parkierung). Deren Abmessungen und Lage ist im Gestaltungsplan definiert.

Oberirdisch sind max. 3 Besucherparkplätze realisierbar. Die Standorte sind im Erschliessungsplan definiert.

2. Versorgung

Art. 16

Anschluss an das Versorgungsnetz

Neue Bauten und Anlagen sind gemäss Erschliessungsplan an die bestehenden oder neu zu erstellenden öffentlichen Werkleitungen sowie an die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen.

Die Stadt sorgt dafür, dass das bestehende Versorgungsnetz so erweitert wird, dass der Anschluss des Quartierplangebietes realisiert werden kann.

Art. 17

Versorgungsanlagen

Die Erschliessung des Quartiers mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan.

Die Linienführung der projektierten privaten Wasser- und Abwasserleitung ist für die Quartierplanbeteiligten verbindlich. Demgegenüber ist der Standort des neuen Hydranten lediglich richtplanmässig festgelegt.

Art. 18

Meteorwasser

Das auf den Parzellen anfallende Oberflächenwasser ist separat zu fassen und gemäss den Weisungen der Stadt der Versickerung zuzuführen oder im Trennsystem abzuführen. Es darf nicht in Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Art. 19

Eigentum an Versorgungsanlagen

Die elektrischen Leitungen, die Leitungen der Telekommunikation und des Wärmeverbundes stehen im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

Die im Erschliessungsplan als privat bezeichneten Werkleitungen gelten als private Leitungen und stehen im Privateigentum. Vorbehalten bleiben die Rechte und Pflichten, welche den übrigen Quartierplanbeteiligten in Bezug auf diese Anlagen zustehen.

Art. 20

Durchleitungsrechte

Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von privaten Versorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Die Linienführung der bestehenden und geplanten Leitungen ist aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.

Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zulasten der Leitungsberechtigten.
Verlegung Freileitung (Südwestecke).
Verlegung Kanalisation (Nordostecke).

Abfallentsorgung

Art. 21

Die im Quartier anfallenden Abfälle sind nach den Weisungen der Stadt zu entsorgen.

Der Standort der Kehrichtsammelstelle ist im Erschliessungsplan festgelegt. Es ist eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Chur abzuschliessen.

IV. Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen

Private Anlagen

Art. 22

Als private Anlagen gelten die im Erschliessungsplan festgelegten sowie weitere von den Quartierplanbeteiligten selbst erstellte Erschliessungsanlagen.

Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Versorgungsleitungen sind grundsätzlich Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.

Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst.

V. Finanzierung

Erschliessungsstrasse

Art. 23

Die Kostenverteilung für die Erstellung der öffentlichen Erschliessungsstrasse einschliesslich Landbedarf erfolgen im Beitragsverfahren nach Art. 22 ff KRVO. Die Beitragssätze richten sich dabei nach Art. 64 KRG.

Die Kosten für den Unterhalt der Erschliessungsstrasse, die Kosten des Winterdienstes sowie allfällige Erneuerung dieser Anlage gehen zulasten der Stadt.

Die Erstellungskosten sowie Unterhalt eines allfälligen Fuss- und Radweges entlang der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 2762 zu den Parzellen Nr. 481 und 493 gehen zu Lasten der Stadt Chur, vorbehältlich des Beitragsverfahrens gemäss Art. 22ff KRVO.

Öffentliche Versorgungsanlagen

Art. 24

Die Kosten für die Erstellung der öffentlichen Wasserleitung samt Nebenanlagen (Hydrant) trägt die Stadt.

Die Kosten für die Projektierung und Erstellung sowie den Unterhalt und die Erneuerung allfälliger Anlagen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation einschliesslich der Kosten für die Verlegung bestehender Leitungen gehen zulasten der zuständigen Werke und Unternehmen.

Art. 25
Private Versorgungsanlagen Die Kosten für die privaten Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von jenen Quartierplanbeteiligten zu tragen, denen diese Anlagen dienen.

Art. 26
Private Erschliessungsanlagen Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Garagen, Abstellplätze im Freien, Hauszugänge und dergleichen tragen grundsätzlich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.

Dienen einzelne Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen von den Betroffenen selber privatrechtlich zu regeln.

Art. 27
Kostenverteiler Die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Erschliessungskosten werden nach Bauvollendung in einem Kostenverteilverfahren entsprechend dem Erschliessungsvorteil auf die einzelnen Parzellen bzw. Stockwerkeinheiten aufgeteilt.

Art. 28
Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Letztere werden den Baugesuchsstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.

Vorbehalten bleiben ferner die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 29
Planungskosten Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den Auslagen der Stadt für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch einschliesslich der Kosten der Baulandumlegung gehen zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Planungskosten werden entsprechend dem Planungsvorteil von den Eigentümern der Parzelle Nr. 2762 getragen.

Anmerkung / Eintrag im Grundbuch

Art. 30

Der vorliegende Quartierplan ist bereits auf Parzellen Nr.2762 angemerkt.

Die Änderung des Quartierplans Fühörnli ist als Nachtrag im Grundbuch der Stadt Chur auf Parzellen Nrn. 2762 und 6771 anzumerken.

Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Der Vorsteher des Departements Z-BPU ist zur Abgabe der entsprechenden Grundbuchanmeldung bevollmächtigt.

Art. 31

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden sowie des Baugesetzes der Stadt Chur.

Der Stadtrat von Chur hat die vorliegende Änderung des Quartierplanes Fühörnli nach der öffentlichen Auflage vom _____ bis _____ 2021 mit Beschluss vom _____ 2021 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen die Quartierplanänderung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

Stadtrat Chur

.....

Der Stadtpräsident

.....

Der Stadtschreiber

